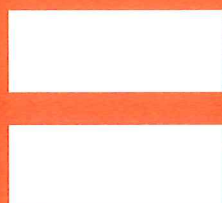


# Årsredovisning 2019



## Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand

Org nr 769629-1074

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand i Stockholms kommun bildades den 30 oktober 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 17 november 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Storseglet 3 i Stockholms kommun.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018 och består av 93 bostadsrätter samt en lokal i tre flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 5 977 kvm och lokalarean (LOA) är ca 155 kvm. Föreningen har 72 garageplatser, varav 25 blockuthyrs till grannföreningen, och fem öppna parkeringsplatser samt två MC-platser. I garaget finns det fem laddningsstolpar för elbilar.

#### Lägenhetsfördelning:

22 st	1 rum och kök
30 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 14 december 2018.  
Garantitiden är fem år och löper fram till den 24 december 2023.  
Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med MFS Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel och städning.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartersgata med gatubelysning och GA2 avseende spillvattenledning. Deltagande fastigheter i GA1 är Storseglet 3 och 6. Deltagande fastigheter i GA2 är Storseglet 3, 5 och 6. Förvaltning kommer att ske genom delägarförvaltning. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 30 000 kr/år.

### Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta m2/platser</u>	<u>Löptid tom</u>
Elit gym i Gröndal AB	ja	154	2023-06-30

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt externa garageplatser.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 23 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emelie Bergström	Ordförande avgick den 10 december 2019
	Christer Karlsson	Ordförande från den 10 december 2019
	Johanna Elfvin	
	Jim Törnroth	
	Anna-Carin Thunborg	
Suppleanter	Linda Thunholm	
	Rasmus Norgren	
	Karin Anderberg	
	Qusay Naji	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex (fem) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Hans Bunes
	Lukas Häll
	Björn Margulies

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 100 000 kr exkl sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2018) finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 23 oktober 2017. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 25 oktober 2017.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 mars 2019. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2019 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	502 645 643	Insatser	216 386 730
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	199 738 270
		Fastighetslån	83 400 000
		Investeringsmoms	4 904 813
		Föreningens del av inv.moms	<u>-1 734 170</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>502 695 643</u>	S:a finansiering	502 695 643

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 502 695 643 kr, varav mark ingår med 151 300 000 kr.

### Förändring av likvida medel

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avgifter och övriga intäkter	3 974 631	1 590 165
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-2 604 969</u>	<u>-883 913</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 369 662	706 252
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	5 139 919	137 504 924
Inbetalningar av medlemsinsatser	88 825 000	319 100 000
Förändring av byggnadskreditiv	-83 813 368	-239 797 304
Förändring av fastighetslån	83 100 000	0
Delbetalning av entreprenadsumma	-113 515 644	-44 000 000
Investeringar i mark	<u>-0</u>	<u>-151 300 000</u>
Förändring av likvida medel	-18 894 431	22 213 872
Likvida medel vid årets början	22 468 989	255 117
Likvida medel vid årets slut	3 574 558	22 468 989

9

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 143 (130) medlemmar. Under året har 25 (174) medlemmar tillträtt samt 12 (71) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 13 (57) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	3 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 244
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 370
Soliditet, %	83,0
Fastighetslån/ kvm, kr	13 903
Årsavgifter/ kvm, kr	550

År 2019 speglar resultatet perioden 2019-04-01 – 2019-12-31.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

#### Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	327 300 000	0	0	0	327 300 000
Ökning av insatskapital	88 825 000				88 825 000
Omklassificering	-199 738 270	199 738 270			0
Enligt slutreglering			54 444		54 444
Årets resultat				-1 244 052	-1 244 052
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>216 386 730</b>	<b>199 738 270</b>	<b>54 444</b>	<b>-1 244 052</b>	<b>414 935 392</b>

5

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 244 052
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	184 000
i ny räkning överföres	-1 428 052
	<b>-1 244 052</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 974 631	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 974 631</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 528 948	0
Övriga externa kostnader	4	-156 534	0
Personalkostnader	5	-81 100	0
Avskrivningar	6, 7	-2 613 714	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 380 296</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-405 665</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 387	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-838 387</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 244 052</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 244 052</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen speglar perioden efter avräkningsdagen 2019-04-01 – 2019-12-31.



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	495 129 518	151 300 000
Pågående nyanläggningar	8	0	237 830 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	68 289	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>495 197 807</b>	<b>389 130 000</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**495 197 807**

**389 130 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos entreprenör		28 895	849 303
Övriga fordringar	9	4 256 178	22 791 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	236 367	100 069
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 521 440</b>	<b>23 740 673</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**4 521 440**

**23 740 673**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**499 719 247**

**412 870 673**

4

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

416 125 000

327 300 000

Fond för yttre underhåll

54 444

0

**Summa bundet eget kapital**

**416 179 444**

**327 300 000**

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

-1 244 052

0

**Summa fritt eget kapital**

**-1 244 052**

**0**

**Summa eget kapital**

**414 935 392**

**327 300 000**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

82 700 000

83 813 368

**Summa långfristiga skulder**

**82 700 000**

**83 813 368**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

400 000

0

Leverantörsskulder

107 059

116 579

Skatteskulder

773 650

1 003 932

Övriga skulder

15 269

28 602

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

787 877

608 192

**Summa kortfristiga skulder**

**2 083 855**

**1 757 305**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**499 719 247**

**412 870 673**

4

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan. För år 2019 sker avskrivning med 9/12-delar av det årliga beloppet med 2 611 312 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 465 512	0
Hyror lokaler	188 994	0
Hyror parkering	1 003 500	0
Fastighetsskatt	12 024	0
Elavgifter	166 987	0
Vatten, moms	64 280	0
Avgift andrahandsupplåtelse	16 226	0
Övriga intäkter	57 108	0
	<b>3 974 631</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	68 380	0
Trädgårdsskötsel	67 956	0
Städkostnader	79 395	0
Snöröjning/sandning	52 540	0
Serviceavtal	15 291	0
Hisskostnader	31 461	0
Gemensamhetsanläggning	22 500	0
Reparationer	75 009	0
Fastighetsel	377 607	0
Uppvärmning	252 029	0
Vatten och avlopp	89 010	0
Avfallshantering	138 740	0
Försäkringskostnader	36 563	0
Kabel-tv	176 377	0
Förbrukningsinventarier	46 090	0
	<b>1 528 948</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	69 022	0
Datorkommunikation	5 933	0
Porto	4 270	0
Ekonomisk förvaltning	70 752	0
Bankkostnader	1 500	0
Övriga poster	5 057	0
	<b>156 534</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	62 000	0
Sociala avgifter	19 100	0
	<b>81 100</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Omklassificeringar	351 345 643	0
Investeringsmoms	-4 904 813	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>346 440 830</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 611 312	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 611 312</b>	<b>0</b>
Ingående redovisat värde mark	151 300 000	0
Inköp	0	151 300 000
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>151 300 000</b>	<b>151 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>495 129 518</b>	<b>151 300 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	135 584 000	114 700 000
Taxeringsvärden mark	73 350 000	51 262 000
	<b>208 934 000</b>	<b>165 962 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Inköp	70 691	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 691</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 402	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 402</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 289</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 830 000	193 830 000
Årets aktiveringar	113 515 643	44 000 000
Omklassificeringar	-351 345 643	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>237 830 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	681 620	322 312
Avräkningskonto förvaltare	3 574 558	22 468 989
	<b>4 256 178</b>	<b>22 791 301</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 829	23 891
Fastighetsförsäkring	14 953	18 404
TV/Tele/Data	58 792	50 369
Övriga förutbetalda kostnader	1 981	7 405
Upplupna elintäkter	98 662	0
Upplupna vattenintäkter	38 150	0
	<b>236 367</b>	<b>100 069</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank			0	83 813 368
Danske Bank	1,04	2020-03-31	16 680 000	0
Danske Bank	1,14	2021-03-31	25 020 000	0
Danske Bank	1,49	2022-03-31	24 870 000	0
Danske Bank	1,75	2023-03-31	16 530 000	0
- Kortfristig del av lån			-400 000	0
			<b>82 700 000</b>	<b>83 813 368</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	83 400 000	50 000 000
	<b>83 400 000</b>	<b>50 000 000</b>

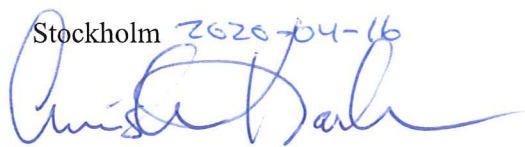
### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	3 107	0
Styrelsearvoden	72 000	0
Sociala avgifter	22 242	0
Fastighetsel	142 248	160 471
Fjärrvärme	59 668	65 271
Avfallskostnader	26 881	0
Vatten och avlopp	19 769	0
Snöröjning	8 580	34 457
Fastighetsförvaltning	6 730	28 241
Städning	7 220	0
Reparationer	12 235	0
Gemensamhetsanläggning	22 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror	384 697	319 752
	<b>787 877</b>	<b>608 192</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter avslutat räkenskapsår har styrelsen beslutat att göra en extra amortering på ett av lånen med en summa om 3 000 000 kr.

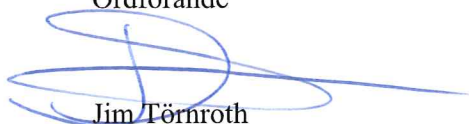
Stockholm 2020-04-16



Christer Karlsson  
Ordförande



Johanna Elfvin  
Ledamot



Jim Törnroth  
Ledamot



Anna-Carin Thunborg  
Ledamot



Rasmus Norgren  
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand org.nr 769629-1074

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:





- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 23 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor